



Hondarribiko
Udala

DOCUMENTO DE AVANCE

Resumen Ejecutivo

HAP



Hondarribia
Martxan!



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana

SEPTIEMBRE 2021



ADMINISTRACIÓN REDACTORA DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE HONDARRIBIA

Alcalde:

D. Txomin Sagarzazu Ancisar

EQUIPO REDACTOR DE LA OFICINA DEL PLAN GENERAL:

Dirección y Coordinación de los Trabajos:

D^a. Lorea Zanguitu Aguirrezabala, arquitecta.

Miembros Equipo Redactor.

D^a Naiara Alava Aguirre, arquitecta.

D. Sergio de la Riva Miguel, arquitecto.

D. Ander Fernández Sánchez, arquitecto.

D^a Ane Imaz Fernandez, arquitecta.

Delineación:

D. Ricardo Goyogana, delineante

D. Francisco Manuel Gomez de la Luz, delineante.

Administración:

D^a Ana Escudero Loyarte, administrativa.

Asesoría ambiental:

D^a Maialen Ausin Martín (Inguru 21 S.L.)

ASISTENCIA TÉCNICA:

Documento de Inicio Tramitación Ambiental:

Ekos Estudios Ambientales S.L.U.

Afecciones aeronáuticas:

Navya.

Participación ciudadana:

Adi! Buelgoa.

Traducción:

Bitez S.L.

ÍNDICE GENERAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HONDARRIBIA

- MEMORIA
 - Documento I: Introducción y Diagnóstico Socio-urbanístico.
 - Documento II: Estrategia Urbana.
- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.
- ACTUACIONES DE DOTACIÓN.
- PLANOS GENERALES
 - Información urbanística.
 - Ordenación Estructural.
 - Condicionantes normativos superpuestos a la ordenación urbanísticas.
 - Ordenación: propuesta ilustrativa.
- ANEJOS
 - DOCUMENTO DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL
 - ANEJOS INFORMATIVOS:
 - Estudio de Movilidad (PMUS) (Grupo de Estudios y Alternativas 21 S.L. septiembre 2019).
 - Estudio de viviendas vacías, de alquiler y de uso turístico (IKEI, septiembre 2018).
 - Resumen ejecutivo.
 - Memoria del proceso de participación.

ÍNDICE DEL RESUMEN EJECUTIVO

0.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO.....	1.
1.	NECESIDAD DE REDACCIÓN DE UN NUEVO PLAN GENERAL	2.
2.	OBJETO DEL PLAN GENERAL Y DEL AVANCE.....	2.
3.	FASES DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	3.
4.	RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO	4.
5.	EL MODELO DE CIUDAD: RETOS Y OBJETIVOS	5.
6.	EJES ESTRATÉGICOS.....	6.
7.	ORDENACIÓN PROPUESTA	10.
8.	ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTAS	10.
9.	ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE LA SUSPENSIÓN.....	12.

0. ANTECEDENTES Y OBJETO

La tramitación de un Plan General es un proceso largo y complejo, en el que intervienen multitud de agentes, pasa por diversas fases de toma de decisiones y de validación de las mismas y que genera una extensa documentación que no siempre es fácil de contextualizar y comprender.

La legislación vigente sea hecho cargo de la dificultad que la comprensión de los citados documentos supone para una gran parte de la ciudadanía y ha incorporado instrumentos encaminados a facilitar la comprensión del planeamiento y su afección concreta a las personas.

Así, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece, en su artículo 25, que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El artículo 32 del decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y

Urbanismo y el artículo 4 del decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística contienen mandatos similares.

El objeto de este documento es presentar de forma breve el contenido general del Avance del Plan General de Hondarribia y las propuestas de ordenación que en él se contienen para facilitar la comprensión del mismo, dado que, por su extensión y complejidad, puede resultar difícil de manejar a personas que no están habituadas a acceder a este tipo de documentos.

1. NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

El 8 de junio de 2017 el Ayuntamiento de Hondarribia aprobó definitivamente un Plan General que fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 16 de agosto y entró en vigor el 6 de septiembre de 2017.

No obstante, a consecuencia de los defectos de forma observados, el Plan General ha devenido nulo de pleno derecho, por lo que las Normas Subsidiarias de 1996 retoman su vigencia. Teniendo en cuenta que estas últimas no se adaptan a la ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo es indispensable tramitar un nuevo Plan General.

2. ÁMBITO Y OBJETO DEL PLAN GENERAL Y DEL DOCUMENTO DE AVANCE

Un Plan General es un instrumento de planificación urbana, un documento normativo, de ámbito municipal promovido por el Ayuntamiento.

El plan General tiene una doble naturaleza; por un lado, es un instrumento de planificación estratégica que analiza la situación urbana, identifica oportunidades, realiza propuestas urbanísticas, etc. y por otro, se trata de una norma jurídica, y como tal regula el uso del suelo y de los edificios, establece derechos y obligaciones y vincula a la Administración y a los particulares.

El Plan General abarca la totalidad de los suelos del municipio. Como ya se ha mencionado, la tramitación de un Plan General es un proceso largo y complejo, que requiere de diversas fases que se detallarán a continuación, una de las cuales es la redacción del Avance.

El avance de PGOU es el documento que define los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer.

Su objetivo es orientar o servir de base para la posterior elaboración del proyecto definitivo del nuevo Plan General de la ciudad, una vez recibidas, mediante la presentación de sugerencias y alternativas, las aportaciones de las ciudadanas y ciudadanos de Hondarribia y demás agentes intervinientes.

3. FASES DE TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL

El proceso de redacción del Plan General, recogido en los artículos 90 y 91 de la ley 2/2006 y en los artículos 26 a 29 el Decreto 46/2020, es largo y complejo, tanto en lo que respecta al contenido como a la tramitación, que se debe incardinar con la evaluación ambiental estratégica.

A continuación, se resumen los hitos fundamentales de la tramitación:

Fase 1. Acuerdo de redacción [FINALIZADO]

Fase 2. Redacción del Avance de Planeamiento [FINALIZADO]

-Información y diagnóstico.

Se trata de obtener la información necesaria para la redacción del P.G.O.U. en los apartados de población, vivienda, medio ambiente, economía, desarrollo urbanístico y legislación aplicable.

-Estrategia urbana y propuestas de ordenación.

Es la fase más importante donde se concretan los criterios y objetivos que permiten la redacción del P.G.O.U. y se exponen las diversas alternativas viables y propuestas generales de ordenación urbanística.

Fase 3. Exposición al público del avance [EN MARCHA]

Las alternativas elegidas se exponen al público para que la ciudadanía formule cuantas **sugerencias** considere oportunas.

Fase 4. Aprobación Objetivos y Criterios

Examinadas las sugerencias y las observaciones remitidas por la ciudadanía e instituciones que toman parte en el proceso, se aprueban los Criterios y Objetivos que deben servir de referencia para la redacción del documento de Plan General.

Fase 5. Aprobación inicial

Se redacta un primer documento completo del P.G.O.U. que el Ayuntamiento aprueba inicialmente. Se informa a las administraciones públicas para que lo sepan y emitan los informes correspondientes.

Fase 6. Exposición al público del P.G.O.U

El documento aprobado inicialmente se expone al público para que la ciudadanía efectúe cuantas **alegaciones** considere.

Fase 7. Aprobación provisional.

Se resuelven las alegaciones y observaciones formuladas en la exposición pública y se integran en el P.G.O.U. junto a la memoria ambiental redactada por el órgano competente del Gobierno Vasco que también debe integrarse en el documento. El documento aprobado provisionalmente se envía a la **Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.**

Fase 8. Aprobación definitiva

Una vez obtenido el visto bueno a toda la documentación generada, se aprueba definitivamente el P.G.O.U. y se publica en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

4. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO.

El análisis del entorno es básico para la adopción de una estrategia urbana correcta, de modo que, a partir de la información en relación con la ciudad, los agentes que intervienen en la misma deben desarrollar su capacidad de adoptar decisiones, definiendo objetivos, estrategias y planes de actuación, con la finalidad principal de conseguir un modelo urbano deseado por la ciudadanía para vivir y trabajar, para mejorar su calidad de vida.

La redacción del Plan General de cualquier ciudad obliga a analizar y reflexionar sobre su contexto social, económico y territorial, para enfocar todos los esfuerzos hacia el futuro deseable.

A continuación, se resumen los aspectos más relevantes del diagnóstico realizado:

4.1. El parque residencial

PTP Donostialdea-Bidasoa establecía una ratio de entre 1775 - 2.401 viviendas, este último valor será el máximo a contemplar por el Plan General.

4.2. Actividades económicas

Hondarribia presenta una notoria especialización funcional derivada de sus singulares características territoriales e históricas, siendo relevantes solamente los servicios turísticos y de ocio, además de la actividad pesquera, en la configuración de las actividades económicas del municipio.

El PTP Donostialdea-Bajo Bidasoa plantea la posibilidad de destinar la zona de Zubieta a Parque de Servicios a Empresas y de Actividades Avanzadas, y, del mismo modo, el PTS de Creación Pública de Suelo Para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales determina el desarrollo del Parque de Servicios a las

Empresas y de Actividades Avanzadas de Zubieta, un parque empresarial de la finca y su entorno. (Hondarribia - Irún. 25/40 Has).

Asimismo, es preciso recordar que el PTS establece que la dimensión de los nuevos suelos de actividad económica calificados en municipios como Hondarribia fuera del ámbito de Zubieta Urdanibia no debe exceder las 10Has.

4.3. Equipamientos

Dada la dotación de equipamientos de carácter general existente, no parece necesario establecer nuevas previsiones del nivel previsto en las NN.SS.

4.4. Euskera

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana es un plan que podría afectar a la situación sociolingüística de Hondarribia, por lo que será necesario implementar medidas correctoras.

4.5. Perspectiva de género

La inclusión de la perspectiva de género en el planeamiento permite garantizar a hombres y mujeres, así como al resto de colectivos, el acceso a todos los recursos en igualdad de condiciones.

4.6. Cambio climático

Las principales amenazas del cambio climático se relacionan con efectos meteorológicos extremos:

- Inundaciones (debidas a la subida del nivel del mar y avenidas).
- Deslizamientos en laderas (debido a lluvias torrenciales).
- Efecto isla de calor (debido a las olas de calor).

5. EL MODELO DE CIUDAD: RETOS Y OBJETIVOS

El 15 de abril de 2021, en sesión extraordinaria el Pleno del Ayuntamiento de Hondarribia adoptó, por unanimidad el siguiente acuerdo:

Que la redacción del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana tenga en cuenta la nueva situación y las nuevas normas, la participación ciudadana, las recomendaciones técnicas y las decisiones políticas, y establezca criterios y objetivos con la visión holística y de futuro. La nueva norma deberá definir un planeamiento urbanístico moderno, sostenible, cordial y justo.

Por tanto, esos son los principios en que deberá basarse el Plan General que se tramite.

Como resultado de este mandato, del Diagnóstico realizado y de las conclusiones de la primera fase del proceso de participación ciudadana, se distinguen los principales retos que el nuevo Plan deberá abordar:

- La especialización residencial centrada en la capa media-alta que dificulta al resto de la población asentarse en su ciudad. Este fenómeno se observa tanto en el parque residencial destinado a compra-venta como en la oferta de vivienda en alquiler, que es prácticamente inexistente, y que se ve afectada por la competencia de nuevos fenómenos como las viviendas de uso turístico.
- La dispersión urbana derivada de la baja densidad. La fragmentación o dispersión urbana es un fenómeno por el cual los barrios se propagan hacia la tierra rural en la periferia de la zona urbana, sus consecuencias directas son el

incremento del transporte motorizado privado (porque la baja densidad de población dificulta la articulación de un sistema eficaz de transporte público) y el excesivo consumo de suelo, con consecuencias negativas para el medio ambiente.

- La regeneración y la resolución de la problemática derivada de una urbanización deficiente en zonas de la ciudad consolidada. En un proceso ligado al de la dispersión, la escasa densidad propicia la existencia de urbanizaciones precarias, con aceras excesivamente estrechas o inexistentes, falta de aparcamientos, etc.
- La proliferación de implantaciones de vivienda aislada y otras construcciones marginales -en muy pocos casos ligadas a usos agrarios viables- en la ladera sur y en los ámbitos de titularidad privada de la ladera norte del macizo de Jaizkibel, donde se da una progresiva suburbanización del territorio, con un negativo efecto medioambiental, y consumo de suelo que debería ser preservado para usos agrarios cualificados.
- La especialización de actividades económicas con prevalencia del sector servicios. Es destacable la escasez de suelo para actividades económicas, producto de las condiciones físicas concretas del territorio, de la ubicación de la ciudad y de su evolución histórica.
- Las dificultades de desarrollo de los ámbitos de Zubieta – Urdanibia.

6. EJES ESTRATÉGICOS

Para abordar la problemática indicada en el apartado anterior y guiar la redacción del documento de Plan General se han establecido tres ejes estratégicos, tres guías o rutas básicas que ordenan su desarrollo en grandes líneas de actuación y sirven para proporcionar orden y claridad a los objetivos y actuaciones. Los tres ejes propuestos son:

- Continuidad urbana de la Bahía de Txingudidi.
- Movilidad.
- Sostenibilidad.

Estos tres ejes se desarrollan en seis líneas de actuación, que presentan propuestas concretas y que se resumen a continuación:

6.1. Continuidad urbana de la Bahía de Txingudidi.

La inexistencia de un borde, una franja de suelo no urbanizado que separe las ciudades de Hondarribia e Irún, es una realidad. También su integración funcional. Por este motivo, es imprescindible que ambas ciudades, y también la vecina Hendaia, respondan a un esquema conjunto e integrado que dé respuesta a las necesidades comunes de la ciudadanía y a las condiciones del territorio compartido.

6.2. Movilidad.

La elevada utilización del vehículo privado motorizado y la capacidad limitada de las principales vías de comunicación viaria, N 638 y GI 636 destacan como principales problemas de movilidad.

De cara a su resolución, se establecen las siguientes prioridades en relación a la movilidad en la ciudad:

- Se fomentarán medidas para facilitar los desplazamientos a pie, en bicicleta u otros medios de transporte activo, asociándolos con hábitos de vida saludables.
- Se buscará la mejora y uso de la red de transporte público, incluyendo medidas de integración multimodal:
 - Autobus.
 - Aeropuerto.
 - Estación ferroviaria intermodal de Irún elemento central de la conexión por vía ferroviaria en el que confluyen el Tren de Alta Velocidad, Cercanías y Larga distancia de Renfe y el Topo de Euskotren.
- Mejora de la red viaria.

6.3. Sostenibilidad medioambiental.

Se busca una apuesta por la ciudad más compacta, con centros redensificados y regenerados, con espacios de convivencia, con un uso diversificado del suelo, que incorpore la innovación urbana y la sostenibilidad como criterios de planificación, fomentando el uso de lo ya construido. Por ello, se proponen los siguientes criterios de planificación:

- La ordenación que se proponga ha de partir necesariamente de la implantación de usos urbanos y no urbanos que en la actualidad existen en el municipio.
- Todo crecimiento urbano que se proponga debe apoyarse en el existente de forma integradora y natural.

- La ordenación urbanística minimizará los riesgos naturales y la posibilidad de accidentes derivados de los mismos, evitando la clasificación de nuevos suelos que sean susceptibles de sufrir riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones, ascenso del nivel del mar, incendios u otros.
- Se preservará el carácter rural de los suelos en los que no se propone crecimiento, protegiendo los caseríos existentes.
- Se fomentará la integración en el régimen de uso del Suelo No Urbanizable estrategias que fomenten la viabilidad de los usos agrarios y la adecuada integración de los usos complementarios de los mismos.
- Se buscarán medidas para facilitar la integración de corredores verdes intraurbanos.
- Se fomentará la instalación de puntos de recarga eléctrica.
- Se impulsará la eficiencia energética tanto de los edificios nuevos como de los existentes, así como el aumento de la implantación de las energías renovables en la edificación.

6.4. Sostenibilidad económica.

Entre las acciones para fomentar la economía sostenible en la ciudad, destacan las siguientes:

- Implantar usos diversificados del suelo para la actividad económica, generando espacios de economía de

proximidad, y evitando la segregación del mismo en usos exclusivos -comercial, industrial, residencial, terciario.

- Establecer un régimen de usos adecuado que dé respuesta a la posible integración de usos de actividad económica en el suelo residencial sin dejar de lado los objetivos de calidad ambiental de las zonas residenciales, evitando molestias, ruidos, olores, etc.
Especial atención a los nuevos usos de actividad económica como viviendas turísticas, cocinas fantasmas, etc.
- Aumentar la oferta de suelo para actividades económicas, para lo que se clasificará el suelo necesario.
- Potenciar las actividades del sector primario mediante una regulación que evite la competencia de los usos urbanos, logrando un equilibrio entre actividades agrarias y actividades complementarias.
- Fomentar la mejora de la comercialización de los productos agrícolas locales, especialmente los producidos por pequeños agricultores y agricultoras habilitando para ello un espacio de mercado permanente.
- Potenciar las fortalezas del Municipio en cuanto a ubicación, conexión, movilidad, etc., para atraer nuevas actividades no ligadas necesariamente al sector servicios.

6.5. Sostenibilidad social

Se trata de garantizar el derecho a la ciudad, entendido como el derecho a una vivienda digna, a un barrio saludable dotado de

servicios básicos y socialmente valorizado, entre otros; para ellos se articulan las siguientes propuestas:

- Rellenar los huecos existentes en la trama urbana, y fomentar la mejora de la red de espacios públicos accesibles, e inclusivos.
Para ello se proponen actuaciones de dotación en zonas que permiten la implantación de nuevos usos residenciales.
- Diseñar actuaciones de regeneración en zonas con necesidades especiales como Mendelu y Alde Zaharra, articulando para ello los mecanismos de planificación necesarios.
- Definir una estructura y un modelo urbano más sostenible, intentando evitar la dispersión mediante la promoción de un desarrollo compacto, próximo a las zonas ya consolidadas o reutilizando las existentes.
Se intentará, en la medida de lo posible, implementar edificabilidades medias, evitando los usos residenciales aislados.
- Generar espacios libres de proximidad inclusivos.
- Promover una complejidad de usos y tipologías que reduzca la necesidad de desplazamientos a través de medios de transporte motorizados.
- Dar respuesta a las nuevas tipologías residenciales derivadas de los nuevos modos de vida: co-housing, 3ª edad, jóvenes...
- Fomentar un uso más sostenible del patrimonio edificado.

- Fomentar la rehabilitación, en especial, la rehabilitación energética y la accesibilidad.
- Introducir en el planeamiento general criterios bioclimáticos, tanto para la urbanización como para la edificación.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes planteando estrategias viables que den paso a mejoras de la habitabilidad implicando la reducción de recursos y la emisión de residuos, haciendo eficiente la obtención de la habitabilidad socialmente demanda, y creando conciencia al respecto.
- Regular las viviendas de uso turístico, así como otros usos de actividad económica que se implantan en el suelo residencial para garantizar el equilibrio entre los diferentes usos urbanísticos que el planeamiento debe garantizar y evitar la excesiva gentrificación o el monocultivo turístico.

6.6. Sostenibilidad Cultural

Los valores de una sociedad son la base sobre la cual se construye todo lo demás y, la forma en que estos se expresan, son su cultura. Esta forma parte de nuestro ser y configura nuestra identidad.

En las últimas décadas, en la mayoría de ciudades del mundo se han venido desarrollando diversos planes, proyectos y políticas urbanas que utilizan la cultura como principal estrategia. Ya sea mediante la preservación de centros históricos, la reconversión de infraestructura obsoleta en equipamientos culturales, el cuidadoso diseño de espacios públicos o la promoción de industrias culturales.

El nuevo Plan General, como instrumento básico de ordenación integral del territorio, definidor y organizador la gestión de su ordenación urbanística, debe definir estrategias de sostenibilidad cultural entre sus determinaciones, estableciendo, entre otras:

- Iniciativas de renovación y revitalización de espacios urbanos, con especial incidencia en los ámbitos que posean valores patrimoniales relevantes como Alde Zaharra.
 - Disponer y difundir nombres de lugar normalizados, de modo que se eliminen las dudas, usos erróneos y malentendidos que surgen en torno a la toponimia.
 - Incorporar la toponimia normalizada a la cartografía en todas las escalas.
 - Fomento de las industrias culturales o creativas como medio de reactivación de la economía y para proyectar una nueva imagen de ciudad basada en la cultura y la creatividad.
 - Procurar desde el planeamiento soluciones a las necesidades de la infraestructura cultural existente.
 - Procurar desde el planeamiento soluciones para finalizar el mapa de infraestructuras culturales.
 - Crear corredores culturales, con espacios públicos abiertos, con una oferta material y simbólica que incluya lugares de ocio y equipamientos culturales y con una oferta comercial combinada de vivienda y servicios. En este sentido, cobra especial importancia la conexión accesible entre Alde Zaharra y la Marina.
- Revisar la relación completa de edificaciones y elementos construidos a integrar en el catálogo, complementando y/o reajustando el régimen de protección, con especial incidencia en la unificación de los distintos criterios establecidos en la normativa y en el desarrollo de un régimen de protección que abarque al elemento protegible y a su entorno, superando la catalogación por edificios.
 - Redacción de un documento específico de Integración de la perspectiva lingüística en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, que incorporará, entre otros, una evaluación de impacto y un estudio lingüístico.
 - Incluir la arquitectura contemporánea y defensiva en el catálogo de patrimonio arquitectónico.
 - Añadir el patrimonio arqueológico al Plan General, incorporando, en su caso elementos sujetos a protección local.

7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se han identificado tres propuestas de ordenación, tres alternativas en las que se presentan diferentes modelos de ocupación del territorio para los nuevos desarrollos, que tienen como consecuencia una mayor o menor dotación de nuevas viviendas y suelo de actividades económicas.

- Para el suelo de actividades económicas, se propone la clasificación de 10Has. en el entorno del Alto de Gaintxurizketa, máximo permitido por la ordenación del territorio vigente, y, además, clasificar el ámbito de Zubieta, tal y como se recoge en estos instrumentos, pudiendo ser desarrollados mediante un Plan de Compatibilización, o mediante un Plan Parcial

Cuadro-resumen de las alternativas propuestas de clasificación de suelo para actividades económicas.

AREA / SECTOR	MUNICIPIO	ALTERNATIVA ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN SUELO	SUPERFICIE	SG incluido	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD MEDIA	TRAMITACIÓN	EDIF. TOTAL	EMPLEOS ESTIMADOS
GAINTXURIZKETA										1/80m2(t)
Zaldunborda Gaina	Hondarribia	I/II/III	SURB	56.843	23.569	80.412	0,60	Plan Parcial	34.106	426
Zaldunborda	Hondarribia Irun	I/II/III	SURB	9.168 7.511		9.168 7.511	0,60	Plan Parcial / P. comatibilización	5.501 4.506	69 56
Elbistieta	Hondarribia	I/II/III	SURB	14.641		14.641	0,60	Plan parcial	8.785	110
PARQUE TECNOLÓGICO										1/40m2(t)
ZUBIETA/URDANIBIA	Hondarribia Irun	I/II	SURBNS SURBNS	159.883 108.513	261.498 7.181	441.679m2 32.290	1,14	*Estimada. A definir por el Plan de Compatibilización	182.267 123.705	4.557 3.093
ZUBIETA	Hondarribia	III	SURB	303.500	58.821	362.321	0,44	Plan Parcial	101.683	2.542

- Respecto al parque residencial, se proponen tres alternativas, en función a la ubicación y al número de viviendas que desee implantar. Las propuestas comprenden 2.379, 2.149 y 1.874 viviendas nuevas, respectivamente, con objeto de que durante el debate de las mismas se defina cuánto debe crecer la ciudad.

Cuadro-resumen de las alternativas propuestas de clasificación de suelo para uso residencial.

AREA / SECTOR	ALTERNATIVA ORDENACIÓN	CLASIFICACIÓN SUELO*	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MEDIA	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (Estimada)			VIVIENDAS (nº)				Cómputo DOT	Perfil
						Total	Realojo	Proy.	Exist.	Realojo	Proy.	Neto		
EJECUTADOS PGOU 2017	I / II/ III	SU			25.130							310	271	varios
A. DOTACIÓN KOSTA / SANTA ENGRAZI	I / II/ III	SUNC	10.830		8.419	8.419	0	8.419	2	0	47	45	0	varios
PRESA	I / II/ III	SU	3.620		11.457	10.519	0	10.519	0	0	124	124	124	V+ático
DAMARRI	I / II/ III	SU	3.718		8.635	7.310	0	7.310	0	0	86	86	86	IV+ático
CUBO DE LA MAGDALENA	I / II/ III	SUNC	1.801		4.035	3.412	408	3.004	4	4	31	27	27	V+ático
A. DOTACIÓN HIRIGUNEA	I / II/ III	SUNC	27.506		23.380				8		272	264	0	
Karmeldarrak alternativa I y II	I / II	SURB	45.261	0,50	22.631	21.952	496	21.456	2	0	238	238	238	III - IV
Karmeldarrak alternativa III	III	SURB	32.052	0,50	16.026	15.545	496	15.545	2	0	158	140	140	III - IV
SORONDONEA	I / III	SURB	48.232	0,40	19.293	18.328	0	18.328	0	0	152	152	152	IV
MANDOBIDEA	I / III	SUNC	15.720	0,40	6.288	5.974	653	5.321	6	6	84	78	78	III
TUDELENEA-BOTIKA I	I / II/ III	SURB	37.896	0,60	22.738	19.327	100	19.227	1	0	170	170	170	IV - V
TUDELENEA-BOTIKA II	I / II	SURB	60.437	0,60	36.262	34.449	300	34.149	11	3	410	407	407	IV - V
MONTAÑENEA	I / II/ III	SUNC	10.354	0,45	4.659	4.659	0	4.659	0	0	44	44	44	IV
ETXANIKENEA	I/II/III	SURB	42.721	0,55	23.497	22.322	0	22.322	0	0	216	216	216	IV
BASAKO	I / II/ III	SURB	69.154	0,40	27.662	26.279	407	25.872	11	6	224	218	218	III- IV

A estas propuestas de clasificación de nuevo suelo para usos lucrativos, se unen las correspondientes dotaciones de espacios libres, equipamientos e infraestructuras.

Asimismo, se ha propuesto una política de redensificación del suelo urbano, preferible a la ocupación de suelos no artificializados, por lo que se planean multitud de actuaciones de dotación.

Como resultado de las diferentes alternativas, se obtienen los siguientes cuadros de clasificación del suelo:

ALTERNATIVA I*			
SU	SUNC	SURB	SNU
4.601.996,00m ²	286.227,00 m ²	903.524,00 m ²	23.968.253,00m ²
15,46%	0,96%	3,04%	80,54%

ALTERNATIVA II*			
SU	SUNC	SURB	SNU
4.612.617,00 m ²	260.973,00 m ²	869.214,00 m ²	24.017.196,00m ²
15,50%	0,88%	2,92%	80,70%

ALTERNATIVA III*			
SU	SUNC	SURB	SNU
4.601.996,00 m ²	286.227,00 m ²	733.358,00 m ²	24.138.419,00m ²
15,46%	0,96%	2,46%	81,11%

* SU: Suelo urbano

SUNC: Suelo urbano no consolidado.

SURB: Suelo Urbanizable.

SNU: Suelo no urbanizable.

8. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

En primer lugar, es preciso aclarar dos aspectos inherentes a la naturaleza del Plan General y de su fase de Avance.

- El Plan General abarca todo el término municipal y las modificaciones en su normativa pueden suponer alteraciones en la ordenación de todos los ámbitos, aunque en ellos no se prevean actuaciones de magnitud relevante (diferencias en los criterios del cómputo de edificabilidad, número de viviendas permitidas, etc...).
- El Avance es un documento previo, cuyo objeto es de favorecer la reflexión y el debate que conduzca a la concreción de objetivos y criterios, y, finalmente, lleven a la propuesta definitiva de ordenación, por lo que inevitablemente, todas sus propuestas son aproximadas y están abiertas a modificación. En futuras fases de tramitación, la delimitación zonas afectadas por alteraciones de la ordenación vigente podrían variar, porque las intervenciones propuestas de desestiman o modifican o por ajustes propios de una mayor definición según se vayan concretando las ordenaciones propuestas.

A continuación, se relacionan las principales zonas en las que el Avance, en alguna de sus tres alternativas, propone modificaciones de la ordenación de las NN.SS.:

- Alto de Gaintzurizketa:
Se propone la inclusión de las áreas de suelo urbanizable con destino a actividades económicas de Zaldunborda Gaina,

Elbistieta y Zaldunborda (Las NN.SS. también clasificaban este ámbito, pero la ordenación difiere). Se propone su desarrollo mediante Planes Parciales o, en su caso, Plan de Compatibilización.

- Zubieta y Karmeldarrak:
Las NN.SS. clasificaban todo el ámbito y la zona de San Isidro como suelo industrial a desarrollar mediante un Plan Parcial. La propuesta del Avance propone desclasificar la zona al Oeste de Lau Haizeta (AIU 10) e implantar usos de actividad económica y residenciales en el resto. Se propone su desarrollo mediante Planes Parciales o, en su caso, Plan de Compatibilización. Es posible que la nueva ordenación requiera cambios en los accesos y viario de Gibeleta.
- Mendelu y Eskapatxulo:
Consolidado en las NN.SS. se propone su categorización como suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Especial. También se propone la desclasificación del ámbito Lau Haizeta y su clasificación como suelo no urbanizable.
- Sorondonea:
Situado al Oeste del barrio de Amute, en las alternativas I y III del Avance se propone la reclasificación de este suelo no urbanizable como suelo urbanizable de uso residencial. La aceptación de esta alternativa requerirá modificaciones en los accesos y viario de Amute.
- Kosta- Santa Engrazia y Arkolla:
Se proponen actuaciones de dotación en Kosta y en Santa Engrazia, y, además, en las alternativas I y III, se propone la

clasificación como suelo urbano no consolidado de Mandobidea y su desarrollo mediante un Plan Parcial.

- Tudelenea y Botika:
Se propone la clasificación de esta zona de suelo no urbanizable de las NN.SS. vigentes, como suelo urbanizable residencial, la extensión del ámbito dependerá de la alternativa elegida. También se propone el traslado del garbigune.
- Montañenea.
Se propone su inclusión en el suelo urbano, manteniendo las determinaciones que para este ámbito definían el Plan General de 2.017.
- Etxanikenea.
Clasificado como suelo no urbanizable en las vigentes NN.SS. se propone su clasificación como suelo urbanizable de uso residencial.
- Portu Auzoa:
Si bien no se proponen modificaciones relevantes de la ordenación prevista en las NN.SS., se propone la redacción de un Plan Especial de Conservación para salvaguardar los valores patrimoniales de la zona.
- Hirigunea:
Se propone aumentar ligeramente la edificabilidad para actuaciones de reedificación donde sea posible, así como actuaciones de dotación.
- Basako:
Se propone mantener la clasificación como suelo urbanizable vigente, aunque, por imperativo legal se debe

aumentar la edificabilidad del ámbito. Se prevé su desarrollo mediante un Plan Parcial.

Todas estas propuestas están recogidas en los planos de ordenación del avance, y, además, en el documento de Propuestas de Ordenación, se incluye información gráfica, referida a la toponimia actual, de cada una de las zonas que permite comparar el estado actual con la propuesta de ordenación.

Asimismo, en el conjunto de los suelos urbanos consolidados del municipio se proponen una serie de actuaciones de dotación, que se hallan recogidas en el documento "Actuaciones de Dotación" del Avance.

9. AMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE LA SUSPENSIÓN

En virtud de lo establecido en el artículo 85 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se propone la suspensión, durante un año, a partir de la aprobación del Avance, de la concesión de licencias para los siguientes ámbitos y usos:

- En Mendelu y en Eskapatxulo: Áreas 11, Hiru Zubi, 12 Sauraenea, 13 Planetak, 14 San Isidro y 15 Eskapatxulo, se suspenderán todas las licencias de obras para edificación de nueva planta así como licencias de segregación para convertir una vivienda en dos o cambios de uso. También se suspenden las licencias de obra mayor para implantación de actividades.
- En Alde Zaharra: licencias de cambio de uso en las plantas bajas de los edificios para la implantación de viviendas.
- En todo el término municipal no se autorizará la implantación de nuevas viviendas de uso turístico.